

Longère/Grange rénovée indépendante. 4/5 chambres. Gîte. Hangar fermé. Garages. Terrain. Jardin. Dépendances.



## INFORMATION

Ville:	Cellefrouin
Département:	Charente
Ch:	5
SdB:	4
Surface:	355 m2
Terrain:	4917 m2

## RÉSUMÉ

Une magnifique maison de caractère qui vous surprendra par son potentiel.

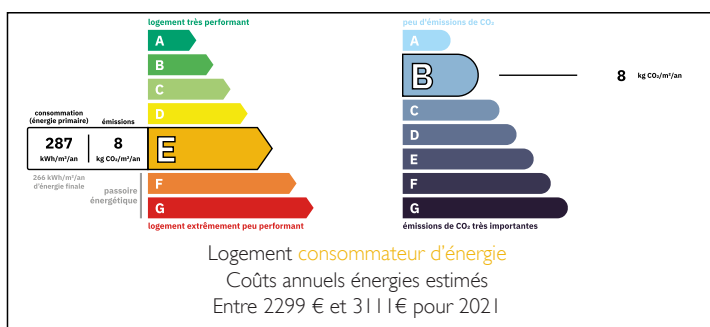
Cette longère charentaise et sa grange attenante et communicante forment un superbe ensemble immobilier familial. Ces 2 maisons qui communiquent pourraient très simplement être rendues indépendantes pour y créer un gîte ou une maison d'amis.

Un autre gîte de charme est quasiment achevé avec des accès possibles complètement autonomes pour l'ensemble des maisons.

Le vaste et récent hangar/atelier de 100 m<sup>2</sup> offre de belles possibilités commerciales ou de loisirs. Vous pourrez aussi profiter des extérieurs sans vis à vis dans un jardin parfaitement arboré et entretenu.

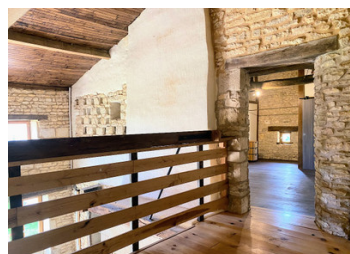
L'ensemble des rénovations et menuiseries sont de qualité et donnent aux maisons confort et charme. Pierres et poutres apparentes, parquets, cheminées, sols charentais, puits : elles possèdent tous les éléments d'une propriété qui a une âme, une

## DPE



NB. Les prix cités font référence à des transactions en euros. Les fluctuations des taux de change ne sont pas de la responsabilité de l'agence ou de ceux qui la représentent. L'agence et ses représentants ne sont pas autorisés à faire ou donner des garanties relatives à la propriété. Ces indications ne font pas partie d'une offre ou d'un contrat et ne doivent pas être considérées comme des déclarations ou des représentations de faits, mais comme une représentation générale de la propriété. Toutes les superficies, les mesures ou les distances sont approximatives. Les textes, photographies et plans sont seulement donnés à titre indicatif et ne sont pas nécessairement complets. Leggett n'a pas testé tous les services, équipements ou installations et ne peut donc pas en garantir les spécificités.

Les informations pour les achats hors-plan sont donnés à titre indicatif seulement. La finition de la propriété peut varier. Les acheteurs sont invités à engager un spécialiste pour vérifier les plans et les spécifications énoncées dans leur contrat d'achat avec le promoteur.



## DESCRIPTION

Cet ensemble immobilier se compose :

\*Ancienne grange rénovée

AU REZ-DE-CHAUSSEE

- cuisine/Salle à manger : 42 m<sup>2</sup>
- Séjour avec poêle à bois : 55 m<sup>2</sup>

AU PREMIER ETAGE

- Pièce en mezzanine : 26 m<sup>2</sup>
- Chambre 1 : 33 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau avec WC : 11 m<sup>2</sup>

\*Longère rénovée

AU REZ-DE-CHAUSSEE

- Salon avec poêle à bois : 36 m<sup>2</sup>
- Bureau/Chambre 2 : 15 m<sup>2</sup>

AU PREMIER ETAGE

- Chambre 3 : 6,25 m<sup>2</sup> (16 m<sup>2</sup> utiles)
  - Chambre 4 : 7 m<sup>2</sup> (17 m<sup>2</sup> utiles)
- avec salle de bain privative et WC : 3,3 M<sup>2</sup>
- Salle de bain avec WC : 2,76 m<sup>2</sup> (8,30 m<sup>2</sup> utiles)

Grange et longère (247 m<sup>2</sup> au total) communiquent au rez-de-chaussée et à l'étage

\*Gîte (108 m<sup>2</sup> environ)

AU REZ-DE-CHAUSSEE

- Salon avec poêle dans cheminée : 37 m<sup>2</sup>
- Cuisine/ salle à manger avec poêle dans cheminée : 19 m<sup>2</sup>
- Salle d'eau avec WC / Buanderie : 10,6 m<sup>2</sup>

AU PREMIER ETAGE

- Palier : 9 m<sup>2</sup>
- Chambre avec dressing / WC : 34 m<sup>2</sup>

\*HANGAR / Garage et Atelier : 150 m<sup>2</sup> avec un sol bétonné et l'électricité

\*GARAGE : 40 m<sup>2</sup>

\*DEPENDANCES : 100 m<sup>2</sup> environ

\*JARDIN et TERRAIN

\*TERRASSE couverte

\*PUITS

## TAXES LOCALES

Taxe foncière: 2300 EUR

Taxe habitation: EUR

## NOTES